VII kadencja



KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Infrastruktury**
(nr 118)
z dnia 21 lutego 2013 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 118)

21 lutego 2013 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Zbigniewa Rynasiewicza (PO)**, przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła:

– informację Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na temat stanu realizacji i funkcjonowania ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,

– projekt dezyderatu w sprawie przygotowania wdrożenia programu określającego możliwość przeprowadzenia bezinwazyjnego badania stanu technicznego obiektów z tzw. wielkiej płyty i ich rewitalizacji.

W posiedzeniu udział wzięli: **Piotr Styczeń** podsekretarz stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wraz ze współpracownikami, **Jarosław Król** wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, **Mirosław Wnuk** specjalista kontroli państwowej w Najwyższej Izbie Kontroli, **Norbert Jeziołowicz** dyrektor Zespołu Bankowości Detalicznej i Rynków Finansowych Biura Związku Banków Polskich, **Zbigniew Wojciech Okoński** prezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich wraz ze współpracownikami, **Agnieszka Drewicz-Tułodziecka** prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, **Marcin Piotrowski** wiceprezes Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kassel** i **Marcin Mykietyński** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Otwieram posiedzenie Komisji. Czy są uwagi do porządku dziennego dzisiejszego posiedzenia? Nie ma. Dziękuję bardzo. Witam bardzo serdecznie pana ministra Piotra Styczenia, pana prezesa Jarosława Króla i wszystkich naszych gości na dzisiejszym posiedzeniu. Przechodzimy do realizacji pierwszego punktu porządku posiedzenia – rozpatrzenia informacji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na temat stanu realizacji i funkcjonowania ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Proszę bardzo, panie prezesie.

Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Jarosław Król:

Bardzo dziękuję. Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, na wstępie chciałbym przypomnieć, że przed uchwaleniem ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie było w Polsce kompleksowych uregulowań dotyczących stosunków między nabywcą a deweloperem. To skutkowało tym, że nabywca w praktyce ponosił ryzyko prowadzenia inwestycji deweloperskiej. Muszę też wspomnieć, że na konieczność wprowadzenia odpowiednich rozwiązań prawnych, do czego doszło w wyników wejścia w życie omawianej ustawy, zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu sygnalizacyjnym z 2 sierpnia 2010 r. Trybunał wskazał na brak regulacji dotyczących umowy deweloperskiej, na niewystarczający poziom ochrony interesów nabywców lokali, na brak odpowiednich regulacji zabezpieczających środki finansowe nabywców. Trybunał po prostu wykazał bardzo istotne luki prawne. Dlatego wymaga podkreślenia to, że ustawa uchwalona przez Wysoki Sejm przywraca zachwianą równowagę kontraktową.

Chciałem skierować słowa podziękowania do wszystkich posłów, którzy zainicjowali prace nad ustawą a także podziękować przedstawicielom, ekspertom strony społecz-

nej, bo w przygotowanie projektu ustawy zaangażowani byli przedstawiciele Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Związku Banków Polskich, Fundacji na Rzecz Rozwoju Kredytu Hipotecznego a także notariusze. Stronę rządową reprezentowali: ówczesny minister infrastruktury, Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Finansów a także Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Dzięki determinacji posłów Sejmu VI kadencji udało się sfinalizować te prace.

Odnosząc się bezpośrednio do prośby Wysokiej Komisji o ocenę funkcjonowania ustawy, muszę podkreślić, że zdaniem prezesa UOKiK, okres jej obowiązywania nie jest jeszcze wystarczający do dokonania jednoznacznej, szczegółowej i wielopłaszczyznowej analizy. Jak państwo wiedzą, ustawodawca celem zapewnienia kontroli skutków wprowadzonych rozwiązań, w art. 40 nałożył na Radę Ministrów obowiązek dokonania przeglądu funkcjonowania jej przepisów w terminie dwóch lat. Racjonalnie przyjęto, że dwuletni okres stosowania przepisów może w pełni uwidocznić wpływ tej regulacji na obrót prawny, na stosunki społeczne i gospodarcze. Dlatego obecnie dokonanie kompleksowej oceny nie jest możliwe, natomiast można jednoznacznie stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w ustawie wychodzą na przeciw postulatom Trybunału.

Na pewno na pozytywną ocenę zasługuje to, że mamy w końcu sektorową regulację mającą szeroki zakres przedmiotowo-podmiotowy, że nałożono na deweloperów obowiązki przedkontraktowe związane ze sporządzaniem prospektu informacyjnego, czyniąc ofertę rynkową bardziej przejrzystą, że wprowadzono obowiązek zawierania umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, że mamy regulacje dotyczące odbioru lokali, składania reklamacji, że wprowadzono ustawowe prawo odstąpienia od umowy o charakterze sankcyjnym, że wprowadzono zakaz odstępnego, czy skutku *ex tunc,* zasadę nieponoszenia przez nabywcę kosztów w związku ze skorzystaniem z tego uprawnienia, a także, że wprowadzono sankcje za niewykonanie przez deweloperów obowiązków. Pozytywnie należy też ocenić zwłaszcza to, że pojawiły się w końcu regulacje – co zresztą postulował też Trybunał – dotyczące postępowania w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera.

Chciałem podkreślić, że od momentu wejścia w życie przepisów ustawy, UOKiK nie odnotował znaczącej liczby sygnałów mogących wskazywać na problemy związane z jej stosowaniem. Pojawiły się pewne postulaty, ale było to jeszcze przed wejściem w życie ustawy, w okresie *vacatio legis.* Polski Związek Firm Deweloperskich wystąpił do Prezesa Rady Ministrów z propozycją odpowiednich zmian w ustawie. Wspomnę też o pracach, które toczyły się w drugiej połowie 2012 r. w ramach grupy roboczej, funkcjonującej przy Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, wówczas także pojawiły się pewne wątpliwości interpretacyjne.

Jak powiedziałem PZFD wystąpił do Prezesa Rady Ministrów wskazując na konieczność dokonania szeregu zmian, m.in. po raz kolejny podkreślając nieodzowność wprowadzenia do ustawy instytucji umowy rezerwacyjnej, przyjęcia rozwiązań zawężających prawo nabywcy do żądania informacji o wpłatach i wypłatach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyposażenie dewelopera w prawo wypowiedzenia umowy tego rachunku, modyfikacji przepisów dotyczących dokonywania przez bank prowadzący rachunek kontroli w zakresie prawidłowego dysponowania środkami, które są wpłacane na ten rachunek, modyfikacji przyjętego w ustawie prawa do odstąpienia od umowy, uzupełnienia przepisów dotyczących obowiązku stosowania gwarancji bankowej i gwarancji ubezpieczeniowej. Postulowano modyfikację określonych treści umowy deweloperskiej, przepisów karnych, przepisów dotyczących upadłości dewelopera, przepisów intertemporalnych. Generalnie, można powiedzieć, że te postulaty, które były zgłaszane już w toku prac legislacyjnych, pojawiły się ponownie. Na prośbę Kancelarii Prezesa Rady Ministrów te postulaty zostały przeanalizowane. Stwierdzono jednak brak konieczności podejmowania natychmiastowej interwencji legislacyjnej, zwłaszcza, że było to jeszcze w okresie *vacatio legis.* Jak powiedziałem, szereg postulatów zgłaszano na etapie prac legislacyjnych. One nie zostały przyjęte z uwagi na to, że były sprzeczne z *ratio legis* ustawy. Już mówiłem, że przy Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego działa grupa robocza, w której są reprezentowane wszystkie zainteresowane branże. Do udziału w tej grupie został zaproszony przedstawiciel UOKiK, ale nie znamy ostatecznego wyniku

prac grupy, nie ma projektu nowelizacji, który byłby akceptowany przez wszystkich, i do którego moglibyśmy się odnieść.

Istotną kwestią związaną z funkcjonowaniem ustawy, były wątpliwości związane z przepisami przejściowymi, intertemporalnymi, w kontekście obowiązku stosowania środków ochrony z art. 4. Chodziło, jak państwo pamiętają, o zamknięty rachunek powierniczy, otwarty z gwarancją ubezpieczeniową czy bankową, bądź samodzielnie otwarty rachunek powierniczy. I tutaj te wątpliwości były podnoszone też przez Rzecznika Praw Obywatelskich i przez niektórych państwa posłów. Zwrócono uwagę, że kształt tych przepisów może stwarzać ryzyko obchodzenia przez deweloperów, przez przedsiębiorców, przepisów prawa.

Jak wiemy, ustawa weszła w życie 29 kwietnia 2012 r. i ma zastosowanie do wszystkich umów deweloperskich zawartych po tej dacie. Aby uniknąć w obrocie dualistycznego systemu ochrony środków w ramach jednego przedsięwzięcia i umożliwienia deweloperom zakończenia inwestycji, które zostały rozpoczęte, ustawa wprowadziła w art. 37 zapis, iż zabezpieczenia finansowe, które wymieniłem przed chwilą, stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy. Oznaczałoby to, że rozpoczęcie sprzedaży przed 29 kwietnia 2012 r. powoduje, że nie ma obowiązku stosowania tych środków ochrony. I tu pojawiło się pytanie, czy sama reklama, ogłoszenie rozpoczęcia sprzedaży, bez względu na faktyczny termin rozpoczęcia budowy, zwalnia z obowiązku zastosowania art. 4? Odpowiedź jest taka, że nie zwalnia. Ustawa definiuje rozpoczęcie sprzedaży, jako podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali, ale w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Zatem rozpoczęcie sprzedaży musi następować w ramach tego przedsięwzięcia. Ono jest zdefiniowane jako proces obejmujący budowę w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo budowlane i czynności faktyczne, prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy i oddania obiektu budowlanego. Tak więc stan prac prowadzonych przez dewelopera w ramach określonego przedsięwzięcia musi być na tyle zaawansowany, żeby można było uznać, że rozpoczęto sprzedaż w sensie rzeczywistym. Jednocześnie definicja rozpoczęcia sprzedaży mówi o rozpoczęciu procesu oferowania lokali, co oznacza, że mamy do czynienia z ofertą w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Konkludując, deweloper chcąc dokonać rozpoczęcia sprzedaży w myśl przepisów ustawy, musiał dysponować wszelkimi danymi niezbędnymi do skonstruowania oferty.

Wspomnę, że zgodnie z pierwotnym brzmieniem przepisów intertemporalnych, przepis art. 4 miał znajdować zastosowanie do przedsięwzięć deweloperskich rozpoczętych po dniu wejścia w życie ustawy, co by znaczyło, że to rozstrzygnięcie zostało w toku prac parlamentarnych zamienione na to rozwiązanie, które przed chwilą wskazałem. Gdyby pozostać przy tym planowanym, pierwotnym rozwiązaniu, popieranym – bo korzystniejszym dla branży deweloperskiej, to przez długi czas mielibyśmy do czynienia z dualizmem i z funkcjonowaniem przedsiębiorców deweloperskich poza regulacjami ustawy deweloperskiej.

Od 29 kwietnia 2012 r. Urząd w bieżących działaniach, podejmowanych zgodnie z kompetencjami, nie odnotował przypadku naruszenia przepisów ustawy. W tym czasie prowadziliśmy kilkanaście postępowań wyjaśniających, kilkanaście postępowań dotyczących praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Generalnie, nie ma skarg konsumenckich na deweloperów i nie ma zawiadomień od przedsiębiorców o tym, że zostały naruszone przepisy przez innego przedsiębiorcę.

Jeżeli chodzi o wątpliwości interpretacyjne – bo ten zakres spraw też jest istotny – to największe nasilenie ich było przed wejściem w życie ustawy. Na zgłaszane różne wątpliwości odpowiadał UOKiK, ale nie tylko, co chcę podkreślić, bo w zależności od podnoszonego aspektu ustawy, odpowiadał także Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Minister Finansów, a także Komisja Nadzoru Finansowego. Te najistotniejsze wątpliwości dotyczyły np. zakresu przedmiotowego i podmiotowego ustawy, tego czy przepisy ustawy stosuje się do spółdzielni mieszkaniowych, treści umowy deweloperskiej, postrzeganej przez pryzmat funkcjonowania rejestru klauzul abuzywnych, wskazania instytucji właściwych do udzielania informacji na temat planowanych w promieniu 1 km od nieruchomości zmian w infrastrukturze, czy też zasad

pomiaru powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wydaje się, że te wszystkie wątpliwości, te wszystkie kwestie, zostały skutecznie wyjaśnione.

Obecnie UOKiK przygotowuje się do gromadzenia danych, które obok opracowań, które będą niewątpliwie przygotowane przez pozostałe właściwe resorty, będą wykorzystane do przeprowadzenia przez Radę Ministrów, zgodnie z klauzulą przeglądową, oceny funkcjonowania ustawy. Wśród planowanych działań na ten rok są ogólnopolskie badania przestrzegania przez deweloperów przepisów ustawy. Planujemy raport z cyklu raportów konsumenckich, które Urząd przygotowuje. Kiedyś miałem okazję prezentować na posiedzeniu Komisji trzy raporty dotyczące usług transportowych. Ten raport ma być gotowy w IV kwartale bieżącego roku. Przygotowywana będzie ogólnopolska ankieta, skierowana do deweloperów, dotycząca funkcjonowania przepisów ustawy. Oczywiście odbędą się konsultacje z przedstawicielami banków, ubezpieczycieli, notariuszy. Prezes UOKiK podjął współpracę z Narodowym Bankiem Polskim, Głównym Urzędem Statystycznym w celu przygotowania bazy danych. Potem zostaną przeprowadzone szczegółowe badania.

Uprzejmie dziękuję za uwagę. Przypuszczam, że kwestie z zakresu spraw należących do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej przedstawi pan minister Styczeń. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Ja również dziękuję. Proszę bardzo, głos ma pan minister.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej Piotr Styczeń:

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, uzupełnię informację prezesa UOKiK o trzy punkty. Po pierwsze, chciałbym poinformować państwa, że Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 25 kwietnia 2012 r. zmienił rozporządzenie, w którym dokonał dookreślenia sposobu pomiaru powierzchni użytkowej, w tym przypadku dotyczy to w szczególności lokali mieszkalnych, chociaż ono ma szersze zastosowanie. I tak, wykonanie tego obowiązku zamknęło sprawę stosowania odpowiedniej normy. W tym przypadku jest to norma PN ISO 9836/1997. Zostało to powiedziane jednoznacznie. Równocześnie do pomiaru stosuje się także te rozwiązania, które wiążą się z określeniem kształtu lokalu, czy budynku, który jest opomiarowany. Między innymi tego typu parametry uwzględniają rozwiązania zastosowane w ustawie o ochronie praw lokatorów. Oznacza to także, że w przypadku wątpliwości odnoszenie się do przepisów, norm, odnoszenie się do tego, co reguluje rozporządzenie, powinno służyć wyeliminowaniu wątpliwości, a także sporów dotyczących relacji przedmiotu nabywanego przez nabywcę, a oferowanego na rynku przez inwestora. Nie mieliśmy dotychczas nadmiaru zapytań w tej kwestii. Oczywiście dzisiejsze spotkanie – posiedzenie Komisji – jest o tyle ważne, że będziemy mogli zapoznać się z głosem tych, którzy stosują przepisy zaproponowane i wdrożone przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Drugi punkt informacji dotyczy stosowania przepisów ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego w kontekście realizacji programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych pt. „Rodzina na swoim". Ze względu na to, że w końcówce tego programu, do 31 grudnia 2012 r. złożono ponad 26 tysięcy wniosków powstała sytuacja, w której należało uzgodnić jednolite, wspólne wzajemne podejście pomiędzy tymi, którzy stosują ustawę o ochronie nabywców i ustawę o umowach deweloperskich pomiędzy rynkiem podaży lokali mieszkalnych, a aktorami pomocy z budżetu państwa, bezpośrednio występującymi w ustawie o pomocy państwa w nabywaniu własnego mieszkania, czyli pomiędzy budżetem, reprezentowanym w tym przypadku przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, a stroną bankową, stosującą bezpośrednio realizację wniosków. Chciałbym poinformować, że w wyniku bardzo szczerego wyjaśnienia wątpliwości udało nam się uzgodnić postępowanie charakteryzujące się najważniejszą cechą ustawy pomagającej nabyć lokale mieszkalne z pomocą budżetu państwa, mianowicie działanie na rzecz beneficjentów programów, czyli osób fizycznych i rodzin.

Trzeci punkt informacji jest taki, że ustawa o ochronie nabywcy – tak ją w skrócie nazywamy, nie deprecjonując w żaden sposób drugiej strony obecnej na tej sali, której dotyczy

działanie tej ustawy – stanowi przedmiot głębokiej refleksji przy tworzeniu przepisów ustawy, która ma pomagać w nabyciu nowego mieszkania – w skrócie MdM, czyli mieszkanie dla młodych. Tutaj, korzystając z doświadczeń programu „Rodzina na swoim", jego końcówki, usiłujemy stworzyć zbiór przepisów, który w sposób optymalny będzie zabezpieczał interesy wszystkich stron procesu, przede wszystkim polegającego na wydatkowaniu środków publicznych przez rząd na cele mieszkaniowe w Polsce.

Na tym chciałbym wyczerpać informację uzupełniającą wystąpienie prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Przechodzimy do dyskusji, proszę bardzo. Myślę, że na pewno, jak minister zaznaczył, wezmą w niej udział nasi goście. Proszę bardzo.

Prezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich Zbigniew Wojciech Okoński:

Szanowni państwo, nazywam się Zbigniew Wojciech Okoński. Jestem prezesem zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Nasi członkowie, to ponad sto firm deweloperskich. W ostatnich dziesięciu latach inwestowania w mieszkalnictwo w Polsce wybudowały one ponad pół miliona mieszkań, tylko w Warszawie – ponad sto tysięcy. To jest skala naszej działalności. Od samego początku PZFD był zdania, że uregulowania prawne, które będą określały obowiązki stron, czyli nabywcy i dostawcy mieszkania, są ze wszech miar potrzebne i już parę lat temu opracowaliśmy dla naszych członków kodeks dobrych praktyk i wzór umowy deweloperskiej, która *de facto*, wiele elementów obecnie obowiązującej ustawy deweloperskiej, oczywiście nie w pełni, po prostu wprowadziła.

Trybunał Konstytucyjny słusznie zauważył, że Polska, jako ostatni kraj w UE, nie miała prawa określającego ustawowo obowiązki stron. Przywitaliśmy więc tę inicjatywę z zadowoleniem. Od początku braliśmy udział w pracach Komisji. Przypomnę, że to była ustawa wynikająca z inicjatywy poselskiej, i bardzo dobrze. Ponieważ kończyła się poprzednia kadencja Sejmu, z powodu pośpiechu nie dość wnikliwie można było uwzględnić wszystkie warunki w tej skomplikowanej dziedzinie, jaką jest budowa mieszkań. W związku z tym pojawiło się szereg sprzecznych poglądów, nad którymi dyskusję, w sytuacji zbliżającego się końca kadencji, Sejm musiał przecinać decyzją. Ustawa ma bardzo dużo pozytywnych cech. Z raportu UOKiK widać, że jest stosowana bez zakłóceń. Wytworzyła się pewna praktyka pomiędzy aktorami stosującymi tę ustawę, czyli pomiędzy nabywcami, bankami udzielającymi kredytów i nami, jako dostawcami mieszkań. Natomiast pewne mankamenty istnieją w tej ustawie. I tak, jak zauważył pan prezes Król, jeszcze przed wejściem w życie tej ustawy, postulowaliśmy pewne uregulowania prawne, które by jednoznacznie określiły wszystkie warunki współdziałania. To się nie udało. Może i dobrze, że się nie udało, bo jesteśmy teraz po okresie prawie dziesięciu miesięcy stosowania ustawy, gdy tysiące mieszkań zostało już kupionych przez nabywców, kredytowanych przez banki, bogatsi o to doświadczenie.

Parę miesięcy temu powstał zespół prawny mieszany, reprezentujący głównych uczestników tego procesu, czyli Fundację na Rzecz Kredytów Hipotecznych i PZFD. W pracach tej komisji prawnej brali też udział przedstawiciele notariuszy. W rezultacie wielomiesięcznej pracy tego zespołu powstał projekt nowelizacji tej ustawy. Zarówno my, jak i przedstawiciele Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, którzy w poprzednim okresie brali udział w przygotowaniu ustawy, doszliśmy do wniosku, że powinniśmy namówić Wysoką Komisję i Sejm do tego, żeby przeciwdziałając ewentualnym uchybieniom i szkodom, które mogłyby powstać w wyniku oczywistych błędów, rozpocząć prace nad nowelizacją tej ustawy już teraz. Przygotowaliśmy materiał, który pokazuje wynik prac naszych ekspertów prawnych, wysłaliśmy go do sekretariatu Komisji z wnioskiem takim, żeby tę nowelizację wprowadzić.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo, za to wystąpienie. Jak państwo pamiętają, ustawa weszła w życie 29 kwietnia 2012 r. Uchwalenie nastąpiło we wrześniu. Później mieliśmy taką oto sytuację, że jeszcze przed wejściem w życie tej ustawy było wiele komentarzy, w szczególności w mediach, nie do końca właściwych, bardzo krytycznych.

Cieszę się z wystąpienia pana prezesa. Dyskutowaliśmy z panem ministrem Styczniem i z panem prezesem o tym, czy coś zrobić jeszcze przed wejściem w życie tej ustawy, czy działać? Okazało się, że lepszym rozwiązaniem było poczekać, by zobaczyć, jak funkcjonują te rozwiązania w praktyce. I ocena generalna jest pozytywna. Nas, a wielu parlamentarzystów brało udział w pracach nad tą ustawą, z różną aktywnością, ale brało, bardzo cieszy to, że środowisko generalnie też ocenia tę ustawę pozytywnie. Co do propozycji podjęcia prac zmierzających do znowelizowania ustawy, to z tej racji, że to było projekt poselski i sprawdza się on w praktyce, choć zawsze są jakieś mankamenty, Komisja oczywiście taki wysiłek może podjąć. Mamy stałą podkomisję ds. budownictwa, której przewodniczącą jest pani poseł Bukiewicz i myślę, że warto na posiedzeniu podkomisji bardziej szczegółowo ten temat opisać i pewne inicjatywy podjąć, oczywiście współpracując ze stroną społeczną, z panem ministrem i z UOKiK, tak, jak to było poprzednio. Proszę bardzo, pan Bielecki.

Dyrektor Generalny PZFD Jacek Bielecki:

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Jacek Bielecki, PZFD. Chcę tylko dodać coś w uzupełnieniu tego, o czym pan prezes przed chwilą powiedział. Wspierając tę inicjatywę sugerowałbym zajęcie się już teraz usuwaniem mankamentów. To jest czwarta, jaką znam, interpretacja tej ustawy, to jest obszerny tom. Ustawa ma 36 artykułów, a tyle, jak widać, zajmują kwestie interpretacyjne. Chciałbym, jeśli pan pozwoli, przytoczyć trzy krótkie cytaty. Mam je od dwóch dni. Są autorstwa dwóch profesorów zwyczajnych, trzech doktorów prawa, dwóch sędziów, dwóch notariuszy, tak, że ta praca, to duży wysiłek zespołowy. Wiem już o dwóch doktoratach, które się „robią" na tej ustawie, jednego notariusza i jednego prawnika. A więc cytuję: „Podkreślenia wymaga również fakt, że treść art. 15 ust. 1 ustawy deweloperskiej w sposób oczywisty jest niezgodna z art. 4 tej ustawy", czyli to taki „drobny" mankament. Cytaty następne: „Przepis, który nie precyzuje, do jakich informacji konkretnie o rachunku bankowym będzie miał dostęp bank, należy uznać za niezgodny z konstytucją". Albo taki cytat: „Zastosowanie przez ustawodawcę otwartego katalogu informacji wymaganych w prospekcie informacyjnym należy ocenić negatywnie. Kreuje on nieokreślony, zbyt szeroki zakres obowiązków nałożonych na dewelopera. Obecny stan prawny daje nabywcy nieograniczone prawo kwestionowania informacji lub ich braku w prospekcie informacyjnym oraz realizacji w złej wierze prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej".

Dlaczego o tym mówię? Dlatego, że to, co postulujemy, to nie jest żadna zmiana, która by *ratio legis* tej ustawy w jakikolwiek sposób kwestionowała. To jest zmiana, która usunie oczywiste błędy, które powstały z nadmiernego pospiechu, z braku możliwości analizy prawnej etc. Byłem tego świadkiem, mogę to odpowiedzialnie powiedzieć. Warto więc przyjrzeć się choćby takim komentarzom, które są zupełnie obiektywne. W żaden sposób w tym nie uczestniczyliśmy, dowiedziałem się dwa dni temu, że takie coś się pokazało. Obiektywności naszych postulatów może dowodzić fakt – tutaj mam nadzieję, że pani prezes również zabierze głos – że jest to nasz wspólny dorobek z organizacją, która w pewnym stopniu była inspiratorem powstania tej ustawy. Jeżeli nawet inspirator tej ustawy, znaczący uczestnik jej procedowania, dostrzega te mankamenty, to chyba warto się nad tym pochylić merytorycznie? Rzeczywiście, pan prezes Król słusznie zauważył, że my wyniku tych prac nie przekazaliśmy. Państwo byli świadkami tego posiedzenia i wynik ustaleń został ustnie przekazany. Pozwolę sobie panu prezesowi przesłać wynik tych naszych wspólnych prac, on jest sygnowany przez obie nasze organizacje i mam nadzieję, że się również państwo nad tym pochylicie. Dziękuję bardzo, panie przewodniczący.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Poprosimy panią prezes, w takim razie – proszę.

Prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego Agnieszka Drewicz-Tułodziecka:

Dziękuję bardzo. Agnieszka Drewicz-Tułodziecka. Nas również cieszy, że ustawa jest stosowana bez jakichś wielkich wstrząsów i potwierdzam to, co pan prezes UOKiK powiedział, że ustawa nie zawiera jakichś kardynalnych mankamentów. Ten czas od wejścia w życie ustawy został dobrze wykorzystany i kilka organizacji, w tym nasza,

oraz deweloperzy i notariusze napracowaliśmy się nad tym, by ujednolicić sposób jej wdrażania. Można powiedzieć, że wszystkie środowiska, wszyscy aktorzy, jak to państwo określają, sprawili się dobrze. Notariusze przygotowują już w tej chwili bardzo dobrej jakości umowy notarialne nabycia mieszkania. Nabywcy mogą czuć się pewniej. Deweloperzy, mimo niejasności, mankamentów, poradzili sobie fantastycznie z informacją o przedsięwzięciu. Banki wdrożyły rachunki powiernicze i bardzo skomplikowane procedury. Syndycy i sędziowie nie przetestowali jeszcze postępowań upadłościowych i mam nadzieję, że to nie będzie konieczne. Natomiast problemem jest to, że wiele tych czynności na podstawie ustawy wykonuje się z duszą na ramieniu. Można oczywiście dojść do pewnych interpretacji, tak jak słyszymy, jest już czwarty komentarz. To jest naturalne „życie” każdego aktu legislacyjnego, doczekał się on omówień i bardzo dobrze. Natomiast sankcje za nieprawidłowe stosowanie ustawy i za niewykonanie pewnych obowiązków są w tym akcie bardzo wysokie, a precyzja przepisów pozostawia czasem wiele do życzenia.

Wiele miesięcy pracowaliśmy wspólnie z PZFD i muszę powiedzieć, że z tej rozległej, wielostronicowej listy najróżniejszych postulatów, dla których najlepszym rozwiązaniem wydawała się zmiana przepisów, zostało wyspecyfikowanych dziesięć punktów, co do których uważamy, że bez zmiany ustawy stosowanie nieprecyzyjnych przepisów, lub nie do końca prawidłowych założeń przyjętych w ustawie, negatywnie odbije się na rynku. Dopiero w połowie stycznia przyjęliśmy rekomendację, jakie to obszary wymagałyby interwencji ustawowej. Jest to projekt noweli, wskazanie obszarów, ale gdyby była zgoda na zajęcie się poważnie nowelizacją, to myślę, że w krótkim czasie udałoby się nam przygotować ściśle legislacyjny projekt, do którego przede wszystkim ustosunkowaliby się UOKiK i parlament.

Jakie to są obszary? Są to trzy najważniejsze rzeczy. Pierwsza, to jest stosowanie umowy rezerwacyjnej. Jest ona stosowana niejednolicie, dużym ryzykiem jest niezawieranie umowy w formie notarialnej, nawet tej przedwstępnej, i to jest w interesie nabywców, którzy nie chcą od początku wiązać się formalnie taką właśnie sprecyzowaną i kosztowną formą umowy. Ważną kwestią, co życie potwierdziło, jest to, że nie powstały gwarancje ubezpieczeniowe i gwarancje bankowe, jako alternatywne sposoby zabezpieczania środków nabywcy. Potwierdziło się nasze przypuszczenie, że łączenie obligatoryjne możliwości gwarancji ubezpieczeniowej i bankowej z rachunkiem powierniczym spowoduje, że te dodatkowe środki zabezpieczenia w ogóle się na rynku nie pojawią. Myślę, że to jest ze szkodą dla ochrony nabywców. Tak więc, tutaj pewne przesądzenie legislacyjne chyba byłoby potrzebne.

Ponadto obserwujemy zróżnicowaną praktykę notarialną, co do ujawniania roszczeń w księdze wieczystej. Czy obligatoryjnie czy nie, tego, niestety, na gruncie obowiązujących przepisów jasno przesądzić nie można, a to byłoby konieczne, aby w księdze wieczystej odpowiednie roszczenia zaznaczać na rzecz nabywcy lokalu. To miałoby ogromne znaczenie, gdyby doszło, nie daj Boże, do upadłości dewelopera i wykorzystania przepisów Prawa upadłościowego. Przesądzenie, do jakiego procenta mogą być odchyły w powierzchni lokalu, aby można było skutecznie odstąpić od umowy – ta kwestia jest gorąco dyskutowana, więc myślę, że tutaj też jakaś konkluzja o charakterze legislacyjnym byłaby konieczna. Właściwie ostatni taki poważniejszy obszar, to jest sama procedura upadłościowa. Czujemy duży niedosyt. Jeżeli te przepisy miałyby być stosowane w praktyce, to syndycy, sądy zgodnie mówią, że zakres uregulowań jest niewystarczający. W tej chwili toczy się zmiana prawa upadłościowego, to byłby dobry moment, aby zasygnalizować te niedomagania przepisów w dzisiejszym projekcie.

Popierając zgłoszony już wniosek i materiał, który przekażemy na państwa forumset do przeanalizowania, myślę, że jest to dobry moment, żeby w zasadniczych kilku punktach przyjrzeć się ustawie i doprowadzić do inicjatywy legislacyjnej.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo, czy jeszcze ktoś chciał zabrać głos? Proszę.

Zastępca dyrektora w PZFD Konrad Płochocki:

Konrad Płochocki, PZFD. Chciałbym się odnieść do ostatnich wypowiedzi na temat skali problemu. Wcześniej powiedziano tu, że ustawa została wdrożona w sposób dosyć dobry i funkcjonuje. O tym, jak funkcjonuje, świadczy fakt, że na sześćset działających w Polsce banków, około pięć prowadzi rachunki powiernicze, dlatego że nie wiadomo, jak je stosować. I to jest świetny przykład, czy ustawa funkcjonuje czy nie. Dalej: liczba rachunków prowadzonych w kraju wynosi kilkadziesiąt na kilkuset deweloperów i prawdopodobnie na kilkanaście tysięcy inwestycji deweloperskich, dlatego że nie wiadomo, jak stosować te przepisy.

Problem związany z umową rezerwacyjną, jak powiedziała pani prezes występuje bardzo istotnie na rynku. Tutaj odniosę się do informacji pana ministra Stycznia. Faktycznie, ten problem silnie się ujawnił, gdy zamykano program „Rodzina na swoim", a ta kwestia – proszę mnie poprawić, jeśli się mylę – dotyczyła siedmiu tysięcy rodzin, które składały wnioski na podstawie umowy rezerwacyjnej. Problem z interpretacją, jak stosować umowy rezerwacyjne rodził zagrożenie, że te rodziny mogłyby nie skorzystać w ogóle z dotacji.

Pokazanie tego, że umowa działa, jest absolutnie błędne, skoro nie patrzymy na to, jak działa w praktyce. A w praktyce stan rynku jest nadal efektem tego, co się wydarzyło przed kwietniem 2012 r. Nowo rozpoczęte budowy od kwietnia 2012 r. – i to pokazuje jasno GUS, „zjechały" o kilkadziesiąt procent. To jest skala problemów, która wynikają m.in. z tych przepisów. Naprawdę nowelizacja byłaby konieczna w kwestiach, na które wskazała w konkluzjach grupa robocza przy Fundacji. A wskazano tam tylko najniezbędniejsze rzeczy. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję. Proszę bardzo.

Dyrektor Zespołu Bankowości Detalicznej i Rynków Finansowych Biura Związku Banków Polskich Norbert Jeziołowicz:

Dziękuję bardzo. Norbert Jeziołowicz, Związek Banków Polskich. Początkowo chciałem wygłosić ogólniejszą refleksję, ale zainspirowany wypowiedzią mojego przedmówcy powiem – a myślę, że pan minister Styczeń to potwierdzi, że problem z „Rodziną na swoim" został wyjaśniony i banki wiedzą, jak postępować. Z drugiej strony, nie oznacza to, że wszystkie wnioski złożone w ostatnich kwartałach zeszłego roku zostaną „z automatu" przyjęte. Jak pokazuje kilkuletnia praktyka funkcjonowania programu „Rodzina na swoim", co roku kilka procent wniosków było na różnych etapach odrzucanych z różnych powodów, a to dlatego, że umowa była niewłaściwa, że niewłaściwą miała zawartość, albo że wnioskodawcy nie spełniali warunków formalnych, ustanowionych przez ustawę, która konstytuowała program „Rodzina na swoim". Nie ma powodu przypuszczać, że w całym roku 2012, czy z końcówki 2012 r. nie będzie jakichś przypadków odrzucenia wniosków. Myślę, że do końca I półrocza ten program zostanie zamknięty, wszystkie wnioski rozpatrzone i dotacje przyznane.

Jeszcze jedna uwaga o charakterze ogólniejszym. Ta ustawa mogłaby być bardziej precyzyjna. Jako ZBP, jeszcze przed jej wejściem w życie wydaliśmy dwie części rekomendacji, interpretacji prawnych dla naszych banków, dotyczących tylko i wyłącznie kwestii rachunków i pewnych szczególnych relacji między bankiem a deweloperem w części finansowej. Z oczywistych względów to nas najbardziej interesowało. Myślę, że teraz jesteśmy w swoistym okresie przejściowym. Nie ma co się oszukiwać; tak, jak tu siedzimy, większość z nas brała udział w pracach nad tą ustawą. Co prawda nie jest to w niej napisane wprost, ale ta ustawa miała się przyczynić do swoistej restrukturyzacji rynku deweloperskiego, jego uporządkowania. No i miała utrudnić taką sytuację, że ktoś, kto nie ma pieniędzy, ludzi, ani doświadczenia a ma tylko mgliste przyrzeczenie, że będzie miał jakąś działkę, na której mógłby budować mieszkania, w gruncie rzeczy będzie tylko pobierał przedpłaty od przyszłych nabywców.

Nie da się ukryć – co też wynika z tej ustawy i w sumie powinniśmy to sobie poczytywać za zaszczyt, że ta restrukturyzacja rynku będzie się odbywała „rękami" banków, bo to banki przejmują w jakimś sensie nie tylko moralną, ale prawną i faktyczną odpo-

wiedzialność za działalność deweloperów, którym prowadzą te rachunki. Jest oczywiste, że nie wszystkim deweloperom, tak jak nie wszystkim wnioskodawcom, takie rachunki będą prowadzone. W tej chwili takie rachunki są prowadzone przez siedem czy osiem banków, ale to są wszystko banki ogólnokrajowe, więc ta oferta jest dostępna w każdym oddziale. Nie można więc mówić, że ktoś musi jechać 100 czy 200 km celem złożenia wniosku. Przeprowadzaliśmy takie, trudno powiedzieć, że poważne, badanie, ale ankietę wśród tych banków, które prowadzą rachunki i potwierdza się, że jest jakaś pula odrzucanych wniosków o otwarcie rachunku powierniczego. Dwie najczęstsze przyczyny odrzucania takich wniosków, to mała wiarygodność klienta czy brak jakiejkolwiek historii kredytowej oraz negatywna ocena banków, co do opłacalności inwestycji deweloperskiej w ogóle, np. chodzi o sytuację, w której bank uznał, że te mieszkania i tak się nie sprzedadzą i nie ma powodu w ogóle angażować się w tę inwestycję.

Wychodzimy z założenia, że jednym z takich może nie do końca wyrażonych wprost celów ustawy było właśnie, powiem kolokwialnie, oddzielenie ziarna od plew. To się teraz dzieje i pewnie jeszcze przez jakiś czas dziać będzie, zanim się uporządkuje. Przepisy dotyczące *stricte* działalności banków czy prowadzenia rachunków, a więc tego, co nas najbardziej interesowało, są rzeczywiście mało szczegółowe – o tak, powiedzmy. Z tego wynikały też nasze interpretacje. Naszą ideą było to, żeby ujednolicić postępowanie rynku, przyjąć jednolite standardy. Niewątpliwie mogłoby to być zrobione bardziej szczegółowo. Mamy na ten temat przemyślenia. Jeśli państwo, jako Komisja, podejmiecie decyzję o procedowaniu tej sprawy, tzn. o skierowaniu jej do podkomisji i o ewentualnej pracy nad nowelizacją, to oczywiście, też te nasze przemyślenia państwu pod rozwagę przedstawimy. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Czy ewentualnie pan minister chciałby się odnieść do tej wypowiedzi?

Podsekretarz stanu w MTBiGM Piotr Styczeń:

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Nie sądzę, żeby mój głos musiał tak bogatej wypowiedzi dopełniać. Decyzja Komisji o ewentualnym działaniu w sprawie tej ustawy będzie dla nas zobowiązaniem, z którego się na pewno wywiążemy. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Oczywiście wola zrobienia czegoś dobrego na pewno jest, tylko bez współpracy z resortem, z panem ministrem, tego nie zrobimy. Nie będziemy zgłaszali przepisów, co do których rząd będzie miał wątpliwości. Dlatego o to zapytałem, bo jeżeli państwo uważają, że kierunek nakreślony w materiale, który państwo między sobą ustalili, jest właściwy, to Komisja ten wysiłek podejmie, gdyż jest w stanie to zrobić. Nawet naszą panią poseł Aldonę Młyńczak powołać na eksperta. Byłą poseł, dla nas – poseł. Prosimy teraz pana prezesa o krótką wypowiedź.

Wiceprezes UOKiK Jarosław Król:

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, powtórzę to, co mówiłem wcześniej. Wydaje się, że jednak jeszcze jest za wcześnie, musimy dokonać naprawdę gruntownej analizy sytuacji na rynku. Podkreślano tu, że niektóre rozwiązania dopiero zaczną funkcjonować, np. art. 4, gdzie jest to wyłączenie. I z tego wynika zła statystyka. Treści, które przedstawił pan z PZFD, mogą wprowadzać w błąd, przekazanie tych informacji w takim ujęciu może być mylące, ponieważ do tych, którzy faktycznie rozpoczęli sprzedaż przed datą wejścia w życie ustawy, ten art. 4 po prostu nie ma zastosowania.

My, jako UOKiK, a nie jesteśmy przecież jedynymi, którzy są właściwi w zakresie tej ustawy, przygotujemy w tym roku na IV kwartał raport, taki, jaki przygotowaliśmy w poprzednich latach – raport konsumencki. Wówczas bardzo dokładnie zanalizujemy zachowania przedsiębiorców i to, czy działają zgodnie z ustawą, czy nie.

I druga rzecz. Tutaj głosy PZFD i Fundacji są niezwykle istotne, ważkie, natomiast trzeba pamiętać o tym, że PZFD nie skupia wszystkich deweloperów. Chcieliśmy zbadać sytuację zdecydowanie szerzej, bo rynek deweloperski jest szerszy.

I kolejna kwestia. Z tych rozwiązań, o których słyszałem, że byłyby do przeprowadzenia, część jest taka, że już możemy powiedzieć, że nie są one zgodne z *ratio legis* ustawy – chociażby ten próg 2% dla mieszkania.

Problematyczna jest też w pewnym sensie regulacja dotycząca umowy rezerwacyjnej. Rozumiem, że to miałoby być korzystne dla konsumenta w takim sensie, że może on z tą umową rezerwacyjną iść do banku, ale może też, zgodnie z rekomendacjami ZBP, przyjść z prospektem informacyjnym w części szczegółowej i to jest dla banku wystarczające. Po co więc ta umowa rezerwacyjna? Umowa rezerwacyjna, to produkt okresu, gdy była ogromna przewaga popytu nad podażą i był to w gruncie rzeczy wyraz jakiejś patologii rynkowej. Jeśli by wprowadzać zmiany tym zakresie, to muszą być one bardzo rzetelnie przemyślane. Jeżeli środki nabywców mają być chronione, a za umowy rezerwacyjne miałyby być pobierane jakieś opłaty, to powstaje pytanie, co z tymi opłatami ma się potem stać? Czy to będzie forma zaliczki, czy opłata za usługę rezerwacji mieszkania przez dewelopera? Przynajmniej w aktualnej sytuacji nie widzę takiego problemu, że konsument musi sobie zarezerwować lokale u trzech deweloperów i sprawdzać ofertę bankową, bo a nóż te mieszkania zostaną sprzedane.

Teraz jest sytuacja taka, jaka jest. Ona bynajmniej nie wynika z ustawy deweloperskiej, tylko po prostu jesteśmy w sytuacji złej koniunktury i spowolnienia gospodarczego. Ustawa, oczywiście, stanowi pewien gorset dla deweloperów i niewątpliwie jest to dodatkowy obowiązek, ale tak jest z każdą ustawą konsumencką. Po prostu nakłada się określone obowiązki, równe dla wszystkich przedsiębiorców, a oni konkurują na tej samej zasadzie. Dziękuję tu za wypowiedź pana dyrektora z ZBP. Ta ustawa spełnia też taki cel, że nam się ten rynek po prostu cywilizuje. To jest bardzo ważny cel. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo. W tym punkcie rozpatrywaliśmy informację prezesa UOKiK na temat stanu realizacji i funkcjonowania ustawy. Z czasem ta dyskusja przerodziła się w debatę nad możliwością nowelizacji tej ustawy. Mam dwie propozycje. Tu zwracam się do pań i panów posłów, abyśmy tę informację po prostu przyjęli. Czy jest akceptacja tego wniosku przez członków Komisji? Jest. Dziękuję.

Natomiast, jeśli chodzi o tę drugą sprawę, dotyczącą tego, co strona społeczna złożyła, to mam propozycję dla naszej stałej podkomisji ds. budownictwa, aby ten materiał dokładnie przejrzała, również z analizami, które przeprowadziła strona społeczna, jak i z opiniami UOKiK i resortu. Wówczas, ewentualnie, po takiej dokładnej analizie, podkomisja przedstawi sprawę Komisji i zadecydujemy, czy Komisja podejmie inicjatywę ustawodawczą, bo to Komisja ma taki obowiązek. Mam krótkie pytanie do pani poseł Bukiewicz, czy decyduje się na takie rozwiązanie?

Poseł Bożena Bukiewicz (PO):

Oczywiście, jak najbardziej. Po wysłuchaniu państwa opinii stwierdzam, że jak najbardziej będę zaangażowana w ten proces i uważam, że na pewno wspólnymi siłami możemy doprowadzić do nowelizacji, która będzie satysfakcjonowała wszystkie strony. Tak, że zapraszam do prac. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

W ten sposób zakończyliśmy rozpatrywanie punktu pierwszego. Dziękuję bardzo wszystkim państwu. Przechodzimy do rozpatrzenia punktu drugiego. Dajmy minutę, by państwo mogli opuścić salę. Poprosimy pana przewodniczącego o bardzo, ale to bardzo krótkie, uzasadnienie dezyderatu. Proszę bardzo.

Poseł Andrzej Adamczyk (PiS):

Panie przewodniczący, bardzo dziękuję za udzielenie mi głosu, bardzo dziękuję za obarczenie mnie obowiązkiem przedłożenia projektu dezyderatu, będącego wynikiem prac jednego z posiedzeń Komisji Infrastruktury, poświęconego wielkiej płycie. Jak państwo pamiętają, po bardzo interesującej, gorącej i ciekawej dyskusji, gdy uznaliśmy – a mówię to z przekonaniem, że było to zdanie wszystkich członków Komisji, obecnych na tym posiedzeniu – że dezyderat, który zostanie przygotowany i przekazany ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, pozwoli nam kontynuować to przedsięwzięcie,

tę debatę na temat możliwości diagnostycznych, ewentualnie rewitalizacyjnych obiektów z wielkiej płyty.

Uznaliśmy, że nie możemy traktować sprawy, jako nieistniejącej, niebyłej, ponieważ nie ma zdarzeń tragicznych, nie wydarzyły się katastrofy budowlane a budynki z wielkiej płyty nie uległy jakiejś szczególnej destrukcji. W tym przypadku możemy spokojnie kontynuować pracę rozpoczętą jeszcze w latach 90. w Komisji Infrastruktury. Dlatego też projekt dezyderatu Komisji Infrastruktury, skierowany do Prezesa Rady Ministrów w sprawie przygotowania i wdrożenia programu określającego możliwość prowadzenia bezinwazyjnego badania stanu technicznego obiektów z tzw. wielkiej płyty i ich rewitalizacji, leży przed państwem i możecie się państwo z nim zapoznać.

Proszę tylko o jedno – o przyjęcie tego dezyderatu, abyśmy dali sobie szansę odbycia kolejnego posiedzenia Komisji Infrastruktury, poświęconego szeroko pojętemu problemowi wielkiej płyty. Na marginesie pragnę tylko poinformować, że te prace spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem posłów różnych klubów parlamentarnych, którzy do dzisiaj pytają, kiedy wznawiamy spotkania, kiedy będziemy mogli na ten temat rozmawiać. Panie przewodniczący, dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Temat ten również spotkał się z zainteresowaniem mediów, pan poseł potrafił zainteresować media tą tematyką.

Poseł Andrzej Adamczyk (PiS):

Nie, nie zainteresowałem. Media same się zainteresowały, bo to jest problem istotny ze społecznego punktu widzenia.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Ten projekt dezyderatu został przekazany panu ministrowi Żbikowi. Dobrze mówię, panie ministrze? Kilkakrotnie rozmawialiśmy na temat tego projektu. Uprzedzam tu pewnie wypowiedź pana ministra, coś sugeruję. Uważam, że stworzenie takiej płaszczyzny do rozmowy na ten temat, jest pewnym rozwiązaniem. Dlatego też stwierdziliśmy, że ten dezyderat, o którego poszczególnych sformułowaniach moglibyśmy podyskutować, powinniśmy przyjąć, bo w ten sposób otrzymamy materiał, który pozwoli nam na jeszcze głębszą dyskusję nie tylko z ministerstwem transportu.

Uważam, że dezyderat ten także powinien być skierowany w szczególności do Ministerstwa Rozwoju Regionalnego. Tu chodzi o te działania, które mogłyby być podejmowane w nowej perspektywie finansowej w tym obszarze. Panie ministrze, proszę bardzo.

Podsekretarz stanu w MTBiGM Piotr Styczeń:

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Panowie przewodniczący, Wysoka Komisjo, minister Jan Żbik poprosił mnie, abym go dzisiaj zastąpił. Czynię to, oczywiście, w sposób już z założenia niewystarczający, ponieważ jego doskonałość w tej materii byłaby dla państwa bardziej przekonywująca.

Stanowisko dotyczące dezyderatu nr 5 Komisji Infrastruktury skierowaliśmy do Prezesa Rady Ministrów w sprawie przygotowania i wdrażania programu określającego możliwość przeprowadzania bezinwazyjnego badania stanu technicznego obiektów z tzw. wielkiej płyty i ich rewitalizacji. Generalnie, odnosząc się do treści dezyderatu, zwracamy uwagę, że pierwotna, zakładana żywotność wielkiej płyty na 50 – 60 lat, okazała się założeniem ostrożnym, że stan wielkiej płyty jest dużo lepszy niż wydawałoby się na podstawie oceny samej konstrukcji, samego ogólnopolskiego projektu, istotnego z punktu widzenia liczby zdarzeń inwestycyjnych w latach, kiedy była wielka płyta stosowana.

Oczywiście w tym stanowisku znajduje swój wyraz to, co dotychczas było zrobione, w tym także w opracowaniach zawartych w Zeszytach Instytutu Techniki Budowlanej. W tym stanowisku zawieramy także stwierdzenie, że zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji budynków wielkopłytowych nie występuje w skali ogólnokrajowej, czytaj: masowej. Jednakże uważamy, że z punktu widzenia antycypowania pewnych zjawisk, w tym także zjawisk technicznych, a za nimi idzie bezpieczeństwo użytkowników, właścicieli, mieszkańców takich budynków, wdrożenie systemu, który by dokonał rewizji ich stanu

w sposób bezinwazyjny, jest jak najbardziej odpowiednio właściwe. Dlatego odpowiednio właściwe, że zwracamy w tym piśmie uwagę, aby wybrana metoda, jak i skala oddziaływania poprzez tę metodę na substancję mieszkaniową, była odpowiednio wyważona i odpowiednio dobrana, żeby to nie miało – sformułuję to tylko na użytek tej wypowiedzi, nie chcąc prowokować żadnego z państwa posłów do nadmiernej krytyki tego, co powiem – charakteru narodowego z założenia, tylko było po prostu technicznie i technologicznie jak najbardziej właściwe dla problemu, z którym dzisiaj się wspólnie borykamy.

Chcieliśmy również w tym piśmie zauważyć, że środki unijne, które by mogły być przeznaczone na programy w przypadku wystąpienia zagrożeń, ratujące stan budynków z wielkiej płyty, mogłyby pochodzić z puli środków z sukcesem pozyskanych przez Polskę w ramach programu w drugiej perspektywie. Mogą one być także związane z polityką miejską, w tym również z polityką stosowaną na poziomie gmin. Odpowiednie programy rewitalizacji poszczególnych części miast i miasteczek mogłyby spowodować powstanie, już w ramach regionalnych programów operacyjnych, zobowiązań wyzwolonych w końcu inicjatywą społeczną, skutkujących przekazaniem środków z UE, powiązanych ze środkami publicznymi gminnymi, na rewitalizację wielkiej płyty.

Jeśli panowie przewodniczący pozwolą, to jeszcze chciałbym dodać od siebie, jako ministra, który dzisiaj stara się z pewną ułomnością zastąpić ministra Żbika, ale odpowiada za mieszkalnictwo, że przywołane w dezyderacie przykłady państw zachodnich, a miałem osobistą przyjemność odwiedzania terenów, na których dokonywano w Niemczech rewitalizacji takiej płyty, zakończyły się, niestety, pewnym niepowodzeniem, ponieważ rewitalizowana wielka płyta nie spotkała się z zainteresowaniem potencjalnych użytkowników. Przedsięwzięcia były dość kosztowne, rewitalizacja polegała na obcinaniu wysokości budynków do połowy po to, by zmniejszyć część naprężeń. Wdrożono bardzo duże programy związane z odtworzeniem nie tylko jakości wielkiej płyty, jako konstrukcji budynków, ale także instalacji i z przystosowaniem budynków do nowoczesnych standardów ich użytkowania i wyposażenia. W związku z tym pozwolę sobie stwierdzić, a powiedziałem to też na poprzednim posiedzeniu Komisji, że najlepszym lekarstwem na bolączki wielkiej płyty jest ucieczka polskiego mieszkalnictwa do przodu, czyli rozwój budownictwa mieszkaniowego, budowanie w odpowiednim standardzie nowych zasobów energooszczędnych, czyli takich, które będą mogły zaspokoić potrzeby czekających na nie polskich rodzin, a tym rodzinom, które mają zaspokojone potrzeby w wielkiej płycie, poprawienie standardu ich zamieszkiwania. Tę ostatnią uwagę proszę traktować jako autorską, niezwiązaną z pismem, które przygotował mój świetny kolega, minister Jan Żbik. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):

Dziękuję bardzo. Szanowni państwo, proponuję, abyśmy przyjęli dezyderat, natomiast dyskusję i polemikę odbyli w trakcie posiedzenia, na którym będziemy rozmawiali o odpowiedzi na ten dezyderat. Czy ze strony pań i panów posłów jest akceptacja mojej propozycji? Bardzo dziękuję – takie stanowisko przyjęła nasza Komisja. W ten sposób zakończyliśmy posiedzenie Komisji. Dziękuję bardzo.